

¿CÓMO ESTÁ EL MERCADO?

Octubre 2019

El enfriamiento del Mercado empieza a afectar a los precios.

Como he venido comentando en mis últimos artículos, los datos del mercado indican un cierto enfriamiento del mercado inmobiliario con un aumento del inventario, la oferta, y una disminución de las ventas, la demanda. Desde mi punto de vista, pienso y espero que sea una simple corrección por el desajuste entre la oferta y la demanda porque, de momento, sigo viendo una demanda latente, algo menor, pero importante que puede hacer que el número de transacciones en Marbella en 2019 pueda alcanzar las 3.800 unidades, algo menor que las 4.000 de los últimos años, que sigue siendo un número muy bueno y especialmente si lo comparamos con las 2.000 transacciones al año de la época de crisis. Sin embargo, este desequilibrio que esta apareciendo, la oferta subiendo y la demanda bajando, y a pesar del número de transacciones, podría y esta empezando a afectar a los precios. Para ilustrarlo he incluido los datos de los precios por metro cuadrado de las unidades vendidas publicados por el Colegio de Notarios para el municipio de Marbella (para Benahavis no se publican datos) donde se ve que desde hace seis meses esta bajando el precio medio de venta de las propiedades, en concreto un 9,3%. Para corroborarlo también he incluido el índice de precios de las tasaciones inmobiliarias publicado por el Ministerio de Fomento que asimismo muestra esa tendencia y los índices del portal inmobiliario Idealista que, de nuevo, acusan ese ajuste. Este portal aporta también los datos de Benahavis donde el ajuste es más importante. Aun así, no coincide el porcentaje de bajada de las operaciones cerradas, publicado por los Notarios y que es mayor, con el del portal inmobiliario Idealista lo que refleja que, en general, los propietarios todavía se están resistiendo al ajuste de precio que ya marcan los datos de propiedades cerradas de los Notarios. No sabría decir hasta que punto puede llegar el ajuste pero va a depender mucho de la actividad en el mercado que se esta viendo afectada por todas las tensiones políticas internacionales y, localmente, por los desequilibrios del propio mercado.



Por Alfonso Lacruz

Agente Asociado

(+34) 609 408 400

alfonso.lacruza@kwspain.es

www.alfonsolacruz.com



Ático en el Puerto de Cabopino, Marbella.
3 dorm., piscina, vistas al mar. Solo 360.000 €

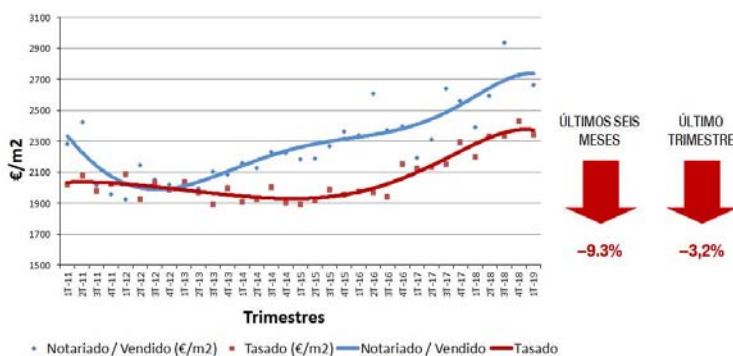


El Real de los Halcones, (Benahavis) 3 dorm. 3 baños, primeras calidades, por solo 350.000 €!

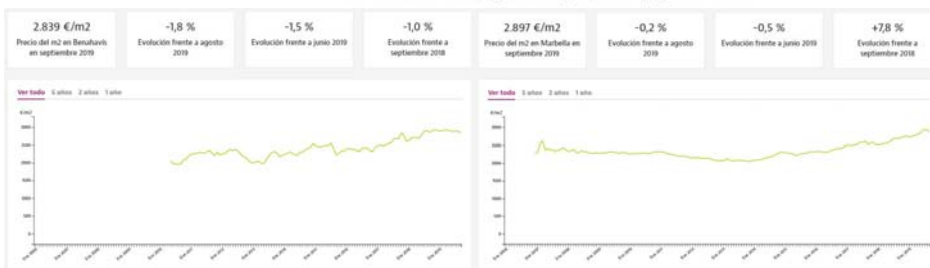


Ático muy cerca del mar en Cancelada (Estepona) 2 dorm, 2 baños. ¡¡Solo 219.000 €!!

VARIACIÓN DEL PRECIO POR TRIMESTRE EN MARBELLA: NOTARIADO (VENDIDO) & TASADO



Fuente: Ministerio de Fomento, Registradores de España, Notariado y páginas web inmobiliarias



Fuente: Ministerio de Fomento, Registradores, Idealista, Fotocasa y otras webs

¿INTERESADO EN EL PRECIO DE PROPIEDADES?

PIDA UNA TASACIÓN GRATUITA DE SU PROPIEDAD

PARA MAS INFORMACIÓN VISITE:

WWW.ALFONSOLACRUZ.COM



Octubre 2019

¿CÓMO ESTÁ EL MERCADO?

Octubre 2019

CAMBIOS LEGALES: ALQUILER POR LARGA TEMPORADA

Las medidas aprobadas por el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, modifican notoriamente la legislación del mercado de alquiler una vez tratan de dotar de mayor seguridad y estabilidad al arrendatario de vivienda habitual en aquellos contratos de arrendamiento de vivienda formalizados a partir del 6 de marzo de 2019, equilibrando así la posición jurídica del propietario y el inquilino en la relación arrendaticia.

Con anterioridad a la exposición de los principales cambios introducidos y considerando el mercado inmobiliario existente en la Costa del Sol, es importante destacar que estas disposiciones normativas no se aplicarán en aquellos contratos de viviendas cuya superficie sea superior a 300 metros cuadrados o en los que la renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual. En estos casos, los contratos de arrendamiento se regirán por la voluntad de las partes.

Una vez destacada esta excepción, cabe señalar que la duración de los contratos de arrendamiento de vivienda, si bien puede ser libremente pactado por las partes, en aquellos casos en los que su duración sea inferior a cinco años, o inferior a siete años si el arrendador fuese persona jurídica, se prorrogarán obligatoriamente por plazos anuales hasta que alcancen una duración mínima de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica. Esta circunstancia otorga una mayor tranquilidad al inquilino quien, si así lo acuerda con el arrendador, podrá, además, prorrogar estos contratos hasta en un máximo de 3 años.

En este mismo sentido, esta reforma legislativa viene a resolver de manera expresa las consecuencias legales de la posible venta de la vivienda. En estos casos, los inquilinos podrán seguir residiendo en la vivienda durante el tiempo pactado aun en aquellos supuestos en los que está se transmita por el arrendador, no siendo ya requisito indispensable la inscripción en el Registro de la Propiedad para que sus derechos sean respetados.

Por otra parte, y respecto a la posición de los arrendadores con esta reforma, cabe destacar que un elemento importante a tener en cuenta por propietarios es que la recuperación de la vivienda en caso de resolución anticipada del contrato deberá quedar por escrito expresamente (en caso de que lo necesite para vivienda habitual, sus hijos, etc.) a los efectos de que puedan ejercitar este derecho. Asimismo, se les permite mejorar su posición frente al inquilino al permitírsele requerir garantías adicionales a la fianza siempre que no excedan el importe de 2 mensualidades.

Por último, y en contra de la práctica habitual en el mercado inmobiliario, cabe advertir que la formalización de contratos de alquiler de temporada de una duración de 11 meses para evitar formalizar contratos de vivienda habitual está siendo considerado por nuestros Tribunales como un fraude de ley siempre que se acredite que el arrendatario tiene su residencia efectiva y habitual en dicho inmueble. Los contratos de temporada únicamente deben ser utilizados en aquellos supuestos en los que el arrendatario intenta satisfacer sus necesidades habitacionales por un período y causa determinada, debiéndose indicar esta circunstancia expresamente en el contrato.

David Mencía

Abogado

C/ Marqués del Duero, 84 3º B

29670 San Pedro Alcántara (Málaga)

Tlfno: (+0034) 952 92 86 72

davidmencia@menciaabogados.com

REAL DE LOS HALCONES - ULTIMAS UNIDADES



- * Apartamentos de 3 dormitorios y 3 baños
- * Amplios espacios
- * Construido con las mejores calidades
- * Complejo cerrado
- * Ubicación privilegiada

**¡¡DATE PRISA PARA RESERVAR EL TUYO!!
SOLO QUEDAN 4 A LA VENTA**

OFERTA: 3 DORM. 3 BAÑOS, 200m2 ➡ 350.000€